PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR d'Edmonton

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

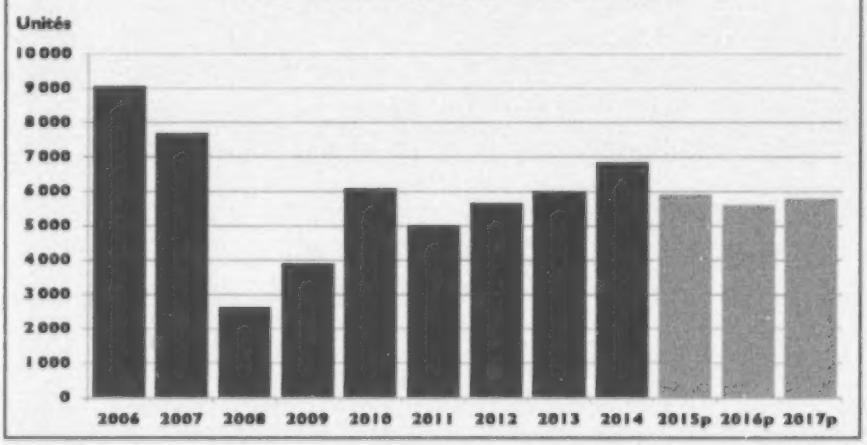
Date de diffusion : automne 2015

Faits saillants[1]

- Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront en 2016 et augmenteront en 2017.
- Les mises en chantier de logements collectifs s'accroîtront en 2015 avant de décroître en 2016 et en 2017.
- Les ventes MLS®[2] diminueront en 2015, puis feront des gains modestes en 2016 et en 2017.
- Le taux d'inoccupation des appartements montera à Edmonton.

Figure 1

Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront en 2015 et en 2016 dans la RMR d'Edmonton



Source : SCHL, SCHL (prévisions [p])

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 28 septembre 2015.

[2] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : moins de mises en chantier en 2016 et en 2017
3 Marché de la revente : croissance modeste prévue en 2016
5 Marché locatif : augmentation des taux d'inoccupation au cours de la période de prévision
6 Aperçu économique : lente croissance de l'emploi en 2015 et en 2016
8 Tendances en bref
9 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

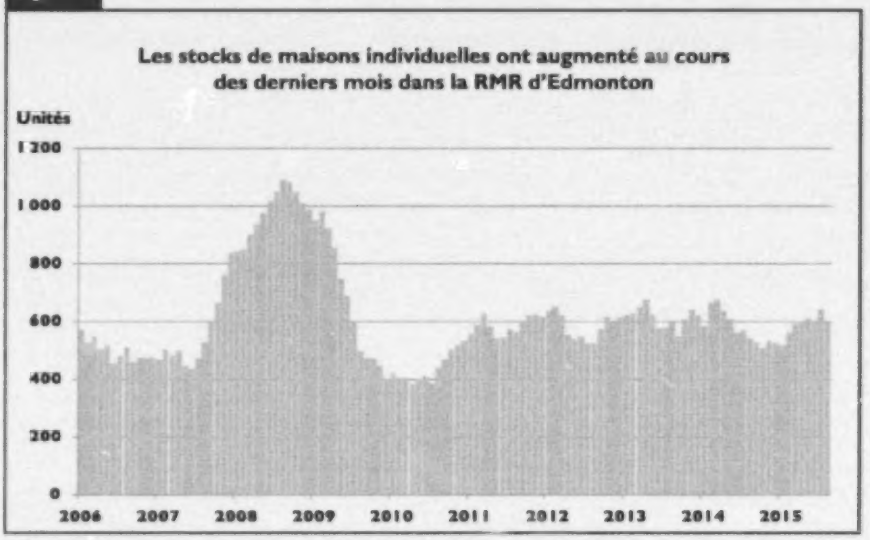
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : moins de mises en chantier en 2016 et en 2017

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton, le total des habitations mises en chantier en 2015 dépassera de 18 % celui de l'année précédente en raison de la vigueur du segment des logements collectifs. Toutefois, l'activité s'affaiblira dans ce segment au cours des derniers mois de 2015 et l'année prochaine, en raison du ralentissement de la croissance économique et de la diminution du solde migratoire, qui pèseront sur la demande d'habitations en 2016. En 2017, l'accroissement du stock de logements collectifs fera encore diminuer le nombre de mises en chantier. Globalement, celles-ci devraient atteindre le total de 16 400 en 2015, 11 100 en 2016 et 10 800 en 2017.

La dégradation de la conjoncture économique et l'abondance de logements existants à vendre continueront de peser sur le marché des maisons individuelles neuves à Edmonton. L'activité a perdu la vigueur qu'elle avait durant les premiers mois de 2015 et le nombre de maisons individuelles commencées de janvier à août affiche un recul de 6 % en glissement annuel. La production des derniers mois de 2015 devra se mesurer aux chiffres relativement élevés de 2014, ce qui se traduira par une baisse de 14 % à la fin de l'année. En 2016, le repli de la migration, conjugué avec une offre relativement abondante sur le marché de la revente, fera encore diminuer la construction de maisons individuelles. En 2017, une légère amélioration de la conjoncture économique devrait stimuler un peu la demande d'habitations et entraîner une petite hausse des mises en chantier de logements individuels. Celles-ci atteindront le total de 5 900 en 2015, de 5 600 en 2016 et de 5 800 en 2017.

Figure 2



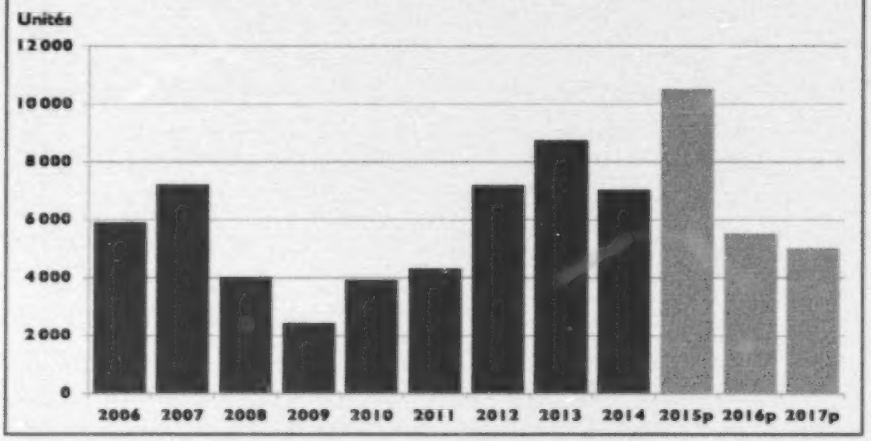
Source : SCHL

Depuis juin 2015, les mises en chantier de maisons individuelles ont diminué en glissement annuel, et ce, pendant trois mois de suite. Ce repli récent peut s'expliquer en partie par l'accroissement du stock. En août, on comptait 599 maisons achevées et non écoulées, soit 11 % de plus qu'au même mois en 2014. C'est le plus grand nombre de maisons témoins et de maisons construites sans commande qui est à l'origine de cette augmentation. En raison du ralentissement de l'activité au cours des trois derniers mois, le nombre de maisons individuelles en construction a reculé de 5 % en glissement annuel; il était de 4 030 en août. Le repli de la construction ces derniers mois devrait empêcher le stock de grossir trop rapidement d'ici la fin de l'année, ce qui aidera à modérer la diminution des mises en chantier en 2016. Cependant, malgré la contraction de l'offre d'une année sur l'autre pour la première fois en août, la demande de logements individuels neufs devrait être faible en 2016 et accentuer encore la diminution de l'activité. On peut s'attendre à une modeste augmentation en 2017, car l'amélioration de la conjoncture économique et de l'emploi stimulera la demande. Toutefois, cela présuppose que le stock n'augmentera pas trop vite en 2016 et demeurera à un niveau gérable en 2017.

Sous l'effet de la composition des ventes, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées montera de 568 676 $ en 2014 à 600 000 $ cette année. En août dernier, les maisons coûtant plus de 700 000 $ constituaient 19 % des ventes, contre 12 % un an auparavant. En 2016, le plus grand nombre d'unités neuves et existantes sur le marché ralentira l'ascension des prix, le coût accru des facteurs de production contribuant à leur augmentation. En 2017, une modeste progression de la demande accélérera un peu la croissance des prix. Globalement, le prix moyen des maisons écoulées sera de 609 000 $ en 2016 et de 621 000 $ en 2017.

Figure 3

Les mises en chantier de logements collectifs diminueront en 2016 et en 2017 dans la RMR d'Edmonton



Source : SCHL, SCHL (prévisions [p])

Le premier trimestre de 2015 a été marqué par le rythme record des mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements). Au cours des huit premiers mois de l'année, le nombre de ces dernières a atteint 8 310, dépassant de 88 % le total de la période correspondante en 2014. Cette vigueur est l'effet de l'augmentation au chapitre des maisons en rangée et des appartements, la construction de jumelés s'étant maintenue au niveau de 2014. Un marché locatif serré, avec des loyers en hausse, a poussé les constructeurs à mettre plus d'appartements locatifs en chantier, et le stock relativement bas d'habitations pour propriétaire-occupant a eu le même effet stimulant sur la construction d'appartements en copropriété et de maisons en rangée. Cette tendance ne devrait cependant pas se maintenir. Le ralentissement de la croissance de l'emploi cette année, combiné à un solde migratoire plus faible et un taux d'inoccupation plus élevé, réduira la demande de logements collectifs. En outre, en raison de l'activité plus intense des deux dernières années, on s'attend à une augmentation du nombre d'unités achevées et non écoulées, ce qui entraînera une forte baisse de la construction de ce type d'habitations dans la RMR d'Edmonton en 2016, suivie d'un repli plus modeste en 2017. Selon les prévisions, le total des mises en chantier de ce segment s'élèvera à 10 500 en 2015, 5 500 en 2016 et 5 000 en 2017.

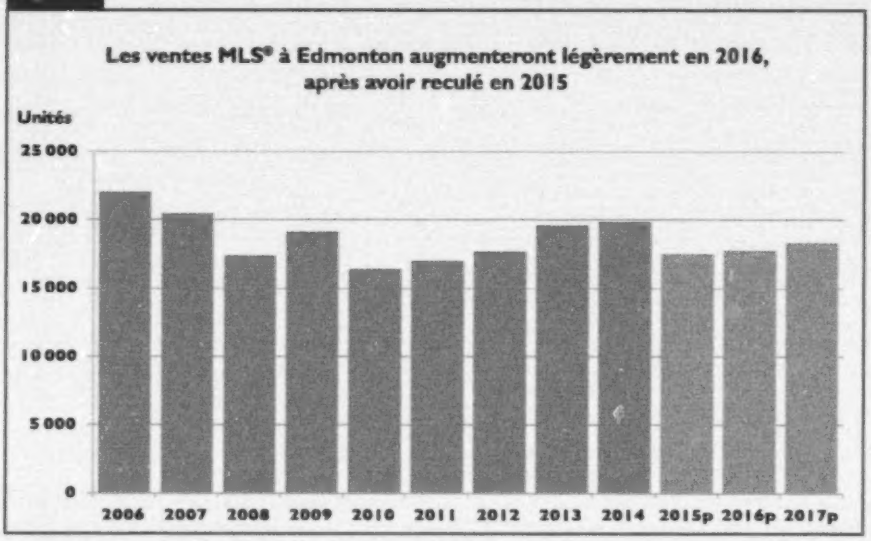
La construction intense de logements collectifs a commencé à ralentir. Après avoir atteint un sommet, le nombre de mises en chantier s'est mis à diminuer, et cette tendance devrait se poursuivre en 2016 et en 2017. En août, 12 218 unités étaient en construction, un nombre presque record. Comme on s'attend à ce que la conjoncture économique demeure difficile pendant une bonne partie de 2016, la demande de logements collectifs devrait s'essouffler, tant dans le marché locatif que dans celui de la propriété. Les stocks de jumelés et de maisons en rangée ont commencé à s'accroître, ce qui devrait freiner la production de ces catégories d'habitation dans les mois qui viennent. Quant au stock d'appartements destinés aux propriétaires-occupants, il est encore relativement bas, mais il augmentera à mesure que les unités en construction seront achevées. Cela entraînera un ralentissement des mises en chantier d'appartements en 2016 et en 2017.

Marché de la revente : croissance modeste prévue en 2016

Le ralentissement de l'activité économique, qui a freiné la croissance de l'emploi et du solde migratoire, conjugué avec l'affaiblissement de la confiance des consommateurs, fera diminuer le nombre des ventes MLS® dans la RMR d'Edmonton en 2015. En 2016, ce seront essentiellement les mêmes facteurs économiques qui entraveront le développement de la demande, en particulier durant la première moitié de l'année. En 2017, l'amélioration de la conjoncture économique devrait favoriser l'accroissement de la demande de logements existants à Edmonton mais, dans cette phase de reprise, la progression sera modeste si on la compare aux gains réalisés en 2013. Tout compte fait, les ventes MLS® reculeront de 12 % en 2015, pour s'établir à 17 500, avant de remonter un peu en 2016 et se chiffrer à 17 800. En 2017, elles devraient progresser de 2,8 % et atteindre le total de 18 300.

Les ventes MLS® ont reculé rapidement dans les premiers mois de 2015. Au premier trimestre, elles ont chuté de 14 % en glissement annuel. Depuis, l'activité s'est redressée, mais elle est demeurée inférieure aux niveaux de l'an dernier durant tous les mois de 2015 sauf un. De janvier à août, les ventes ont diminué de 8 % par rapport à la même période de 2014. En raison de la dégradation

Figure 4



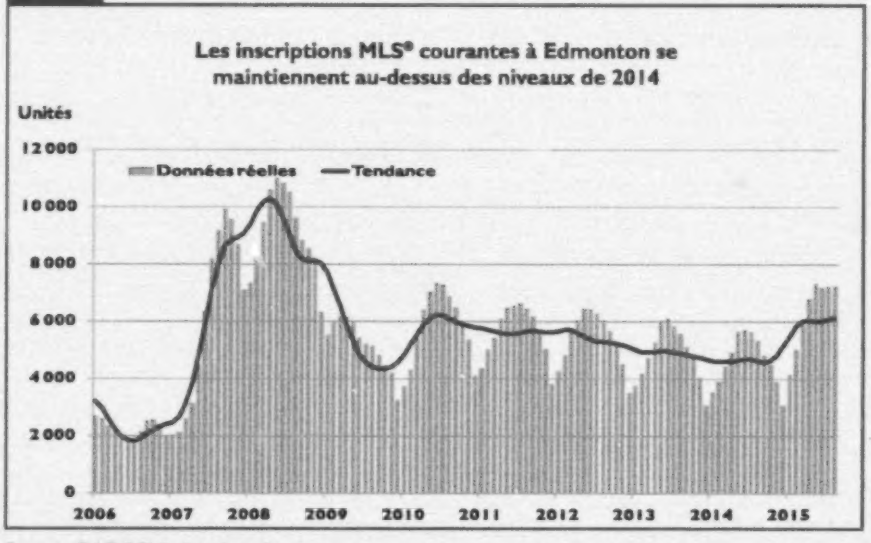
Source : ACI, SCHL (prévisions [p])

de l'économie, le rythme des transactions restera, en 2016, proche de ce qu'il est actuellement. Les taux hypothécaires devraient demeurer bas l'an prochain, ce qui favorisera la vente d'habitations. Toutefois, des acheteurs potentiels préféreront attendre que la conjoncture s'améliore avant de passer à l'action. D'autres, qui ont une propriété à vendre, devront différer leur achat, car le délai de vente sur le marché de l'existant s'est allongé.

L'offre est demeurée élevée sur le marché de la revente. Le nombre de nouvelles inscriptions s'est accru de 13 % durant les huit premiers mois de 2015 par rapport à la période correspondante en 2014. Le marché offrait donc un plus vaste choix et, pendant ces huit mois, le nombre moyen d'inscriptions courantes a dépassé de 30 % celui de l'année précédente. Cela a entraîné un allongement du délai moyen de vente, qui est passé de 49 jours en août 2014 à 54 en août 2015. On s'attend à une baisse des inscriptions tant nouvelles que courantes en 2016 et en 2017, mais elles resteront supérieures aux chiffres de 2014 tout au long de la période visée par les prévisions. Les inscriptions courantes diminueront sous l'effet, d'une part, de la légère augmentation des ventes et, d'autre part, du plus petit nombre de nouvelles inscriptions dû au fait que des vendeurs potentiels attendront une amélioration du marché pour inscrire leur propriété. En moyenne, les inscriptions courantes se chiffreront à environ 6 100 en 2015, 5 800 en 2016 et 5 500 en 2017.

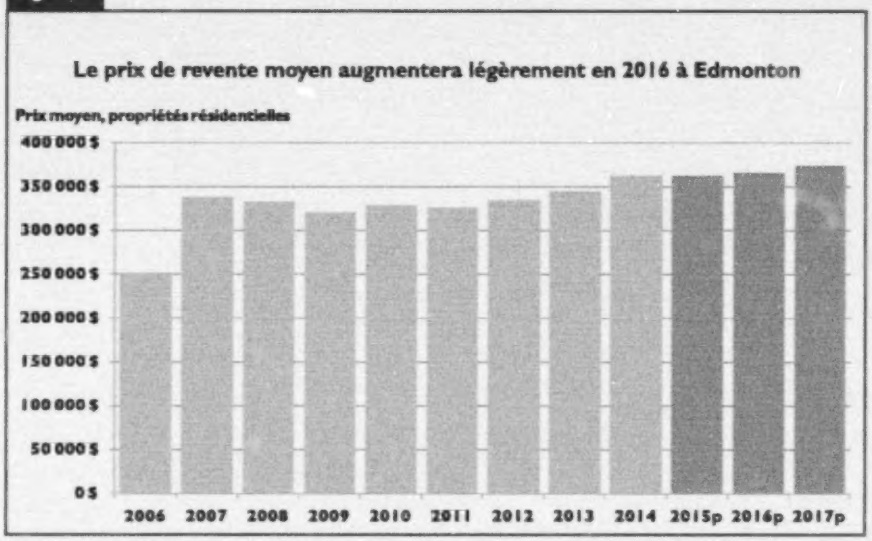
Un plus vaste choix de logements existants et une demande moindre modéreront la croissance des prix à Edmonton en 2015. Selon les prévisions, le prix de revente moyen s'établira à 363 000 $ en 2015, montant proche de celui de 2014, qui était de 362 657 $. Pour les huit premiers mois de l'année, le prix MLS® moyen a été de 371 235 $, en hausse de 2,7 % par rapport à la même période en 2014. Selon les prévisions, il devrait être un peu inférieur durant le reste de l'année, car une augmentation de l'offre combinée à une diminution de la demande fait d'habitude baisser un peu les prix. En 2016, les prix ne subiront que de faibles pressions durant une bonne partie de l'année. Même si une modeste contraction de l'offre est prévue, la demande restera languissante, car les faibles cours du pétrole continueront de peser sur la croissance de l'emploi et des afflux migratoires. Il en résultera un prix de revente moyen de 366 000 $. En 2017, l'amélioration de

Figure 5



Source : RAE, SCHL (tendance)

Figure 6



Source : ACI, SCHL (prévisions [p])

la situation économique favorisera une progression des prix correspondant davantage à l'inflation. Selon les prévisions, le prix de revente moyen augmentera de 2,2 % pour atteindre 374 000 $.

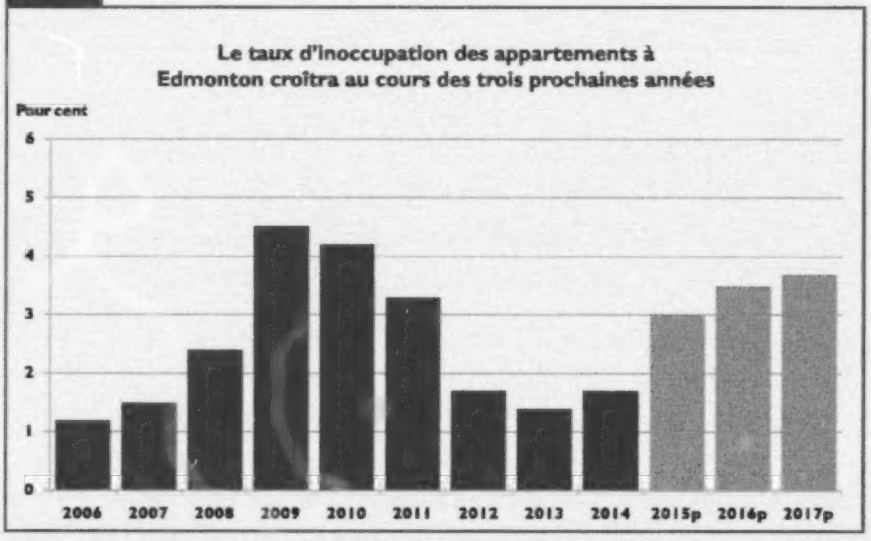
Les acheteurs continuent de dominer le marché de la revente d'Edmonton. Le rapport ventes-inscriptions courantes se situait à 20 % en août, comparativement à 32 % à pareil mois en 2014. L'offre étant plus abondante et la demande, moins vive, le marché restera favorable aux acheteurs durant le reste de l'année et en 2016. Le marché deviendra plus équilibré vers la fin de 2016 et en 2017 grâce à l'amélioration de la conjoncture économique, qui stimulera la demande.

Marché locatif : augmentation des taux d'inoccupation au cours de la période de prévision

Le taux d'inoccupation augmentera dans la RMR d'Edmonton au cours des trois prochaines années, car la croissance de l'offre dépassera celle de la demande. Après avoir atteint le creux de 1,4 % en octobre 2013 il est monté à 1,7 % en octobre 2014. Entre juillet 2014 et juin 2015 , 2 120 logements locatifs ont été achevés. Ces unités grossiront l'univers locatif d'Edmonton pour l'Enquête de 2015. En 2016 et en 2017, l'offre se trouvera encore accrue par un grand nombre de logements locatifs actuellement en construction. En plus de cet accroissement de l'offre, l'affaiblissement du solde migratoire et de la croissance de l'emploi cette année a réduit la demande locative, ce qui a accentué la pression à la hausse sur le taux d'inoccupation. Le marché locatif primaire continuera de subir la concurrence du marché secondaire, notamment des appartements en copropriété. En raison de la diminution de la demande, cette situation fera aussi croître le taux d'inoccupation de la RMR. Celui-ci montera à 3,0 % en 2015, 3,5 % en 2016 et 3,7 % en 2017.

Malgré la hausse du taux d'inoccupation que connaîtra Edmonton au cours des trois prochaines années, les loyers moyens devraient poursuivre leur ascension. Celle-ci ralentira toutefois son rythme et l'augmentation ne sera pas causée par une plus forte demande, mais par un changement dans la nature des logements loués. En effet, les logements neufs, dont le prix de location dépasse habituellement la moyenne, feront monter les loyers moyens au cours des trois prochaines années. Du côté de la demande,

Figure 7



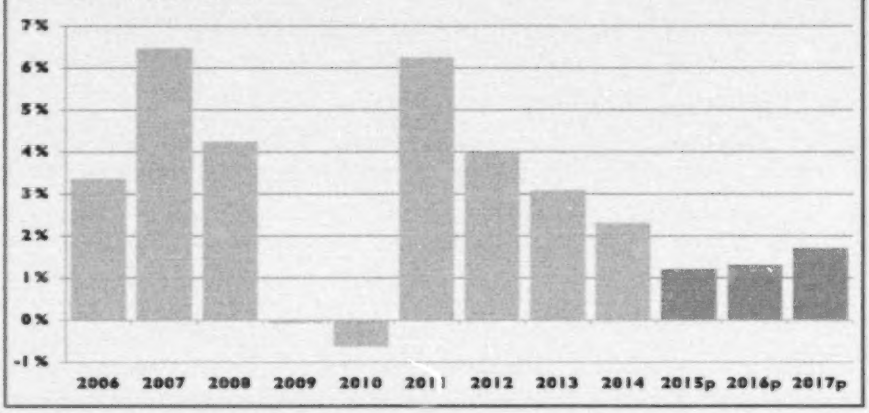
Source : SCHL, SCHL (prévisions [p]), Enquête d'octobre

en raison de la montée du taux d'inoccupation, les pressions à la hausse sur les loyers des logements existants s'atténueront, ce qui compensera en partie l'accroissement dû aux unités neuves. Globalement, le loyer moyen des appartements de deux chambres montera à 1 265 $ en 2015, 1 295 $ en 2016 et 1 320 $ en 2017.

Le nombre d'appartements formant le marché locatif primaire d'Edmonton devrait continuer de s'accroître durant les trois prochaines années. Depuis 2012, le rythme des mises en chantier de logements locatifs est rapide. En août 2015, 2 936 appartements locatifs étaient en construction; ce chiffre dépasse de 15 % celui d'août 2014 et est presque deux fois supérieur à la moyenne des cinq années précédentes. Ces unités s'ajouteront à l'univers locatif à mesure qu'elles seront achevées en 2016 et en 2017, ce qui poussera à la hausse à la fois le taux d'inoccupation et le loyer moyen. Cependant, comme les taux d'inoccupation monteront et que la majoration des loyers ralentira, la cadence de la construction de logements locatifs diminuera.

Figure 8

La croissance de l'emploi ralentira, mais restera positive dans la RMR d'Edmonton



Source : Statistique Canada, SCHL (prévisions [p])

Aperçu économique : lente croissance de l'emploi en 2015 et en 2016

La baisse des cours du pétrole a contribué à affaiblir la situation économique d'Edmonton et cela va se poursuivre en 2016. Les mises à pied dans l'industrie de l'énergie et les secteurs connexes ont continué au cours des derniers mois. Après quatre années de vigueur, la croissance de l'emploi, bien que positive, connaît en 2015 un rythme bien moins rapide que ce qui était devenu la norme. Face aux perspectives médiocres du secteur de l'énergie se dresse le dynamisme de la construction. Les nombreux chantiers de logements collectifs et l'intensification des travaux dans le nouveau ICE District (quartier du divertissement) d'Edmonton sont devenus le moteur de l'activité économique. Ces travaux devraient soutenir l'emploi au cours des deux prochaines années.

Malgré le repli de la croissance du secteur de l'énergie engendré par la baisse des cours du pétrole, l'emploi a poursuivi son expansion dans la RMR, quoique à une cadence moins rapide. Au terme des huit premiers mois de 2015, il affichait une progression de 1,2 % : 8 800 postes ont été créés durant cette période, la majorité d'entre eux, soit 7 300, à temps plein. Le secteur de la construction, soutenu par la forte hausse des mises en chantier de logements collectifs, ainsi que celui des finances, de l'assurance et de l'immobilier ont enregistré les plus importants gains d'emplois, tandis que le secteur du commerce a connu la baisse la plus marquée. La croissance de l'emploi devrait se maintenir à 1,2 % en 2015. En 2016, l'amélioration de l'emploi demeurera modeste, à 1,3 %, en raison de la faiblesse des cours du pétrole. La croissance économique s'accélérant en 2017, celle de l'emploi se hissera à 1,7 %.

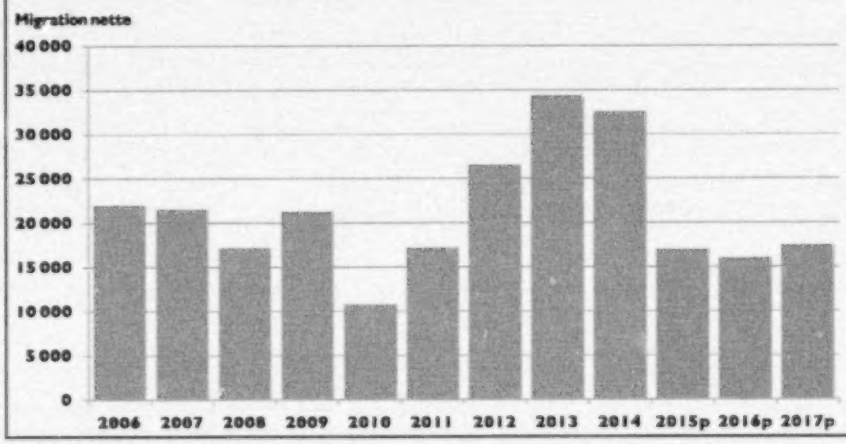
La modeste création de postes, conjuguée à un afflux migratoire affaibli, a maintenu le taux de chômage relativement bas dans la RMR d'Edmonton. En août 2015, le taux de chômage désaisonnalisé se situait à 5,5 %. Il a connu un sommet en mai, à 6,3 %, mais a diminué depuis. La progression de l'emploi sera modeste durant le reste de l'année et en 2016, ce qui poussera le taux de chômage à la hausse. Même si l'on s'attend à une baisse de l'afflux migratoire, la population active augmentera plus vite que les postes, faisant monter le taux de chômage. En 2017, celui-ci diminuera légèrement, car la croissance de l'emploi s'accélérera un peu. Globalement, le taux de chômage sera en moyenne de 5,8 % en 2015, 6,2 % en 2016 et 6,0 % en 2017.

Après avoir décru, en glissement annuel, durant les quatre premiers mois de 2015, la rémunération hebdomadaire moyenne s'est remise à progresser. Fin août, elle atteignait 1 087 $ et dépassait de 1,7 % celle de la période correspondante en 2014. Cette progression s'explique en partie par le fait qu'il s'est créé plus de postes à temps complet qu'à temps partiel, ce qui a fait monter la moyenne. La croissance des salaires devrait rester modeste au cours des deux prochaines années, car la hausse du taux de chômage réduira les pressions auxquelles le marché du travail est soumis.

Moins d'emplois se créant à Edmonton cette année, la migration poursuivra son repli. En 2014, le solde migratoire de la RMR est descendu à 32 507 personnes. En 2015, il reculera encore davantage, car la détérioration de la conjoncture économique attirera moins de gens dans la ville. Selon les prévisions, le solde baissera à 17 000 en 2015. Cette baisse sera en grande partie attribuable au plus petit nombre de résidents non permanents, notamment de travailleurs étrangers temporaires; toutefois, la migration interprovinciale diminuera aussi. En 2016, le solde migratoire restera proche du niveau de 2015 et s'établira à 16 000 personnes. Il augmentera légèrement en 2017 pour atteindre 17 500, en raison de la croissance un peu plus forte de l'emploi et de la baisse du taux de chômage.

Figure 9

La migration nette décroîtra dans la RMR d'Edmonton en 2015 et en 2016



Source : Statistique Canada, juillet à juin, SCHL (prévisions [p])

Les taux hypothécaires devraient commencer à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016

Les taux hypothécaires demeureront très proches de leurs niveaux actuels et continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend toutefois à ce que les taux d'intérêt commenceront à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à un léger ralentissement dans les marchés de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an oscillera entre 2,60 et 3,30 % en 2015, entre 3,00 et 3,80 % en 2016, puis entre 3,90 et 4,80 % en 2017. Celui des prêts de cinq ans devrait quant à lui se situer dans des fourchettes respectives de 4,10 à 5,20 % en 2015, de 4,70 à 6,00 % en 2016 et de 5,10 à 6,50 % en 2017.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires commenceront à augmenter graduellement vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à une modération de la demande de logements.
Emploi	La croissance de l'emploi sera plus lente en 2015, ce qui fera diminuer la demande de logements.
Revenu	L'augmentation des postes à temps plein ces derniers mois a favorisé la croissance de la rémunération. Toutefois, la hausse du taux de chômage réduira l'accroissement des revenus et ralentira la demande de logements.
Population	La migration à Edmonton se repliera jusqu'en 2016, puis connaîtra une légère hausse en 2017. Cela freinera la croissance de la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaire-occupant.
Marché de la revente	Un marché bien fourni concurrencera encore plus fortement le marché du neuf durant le reste de l'année et en 2016.
Stocks de logements neufs	Le stock de maisons individuelles a commencé de s'accroître et celui des logements collectifs devrait augmenter dans les prochains mois. Cela incitera les constructeurs à diminuer la production dans les deux marchés.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Les prévisions supposent le maintien des cours actuels du pétrole en 2015 et leur augmentation graduelle pendant la seconde moitié de 2016 et en 2017. Si les cours restent au niveau actuel à long terme, l'économie mettra plus de temps à se redresser et sa croissance sera plus lente.
- Le rythme des mises en chantiers de logements collectifs est rapide depuis le début de 2015. S'il ne ralentit pas, comme on s'y attend, il y a risque de surconstruction. Cela pourrait engendrer des pressions à la baisse sur les prix et faire grossir à la fois les stocks d'habitations pour propriétaire-occupant et de logements locatifs.

Résumé des prévisions
RMR d'Edmonton
Automne 2015

	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %	2017(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	5 658	5 970	6 832	5 900	-13,6	5 600	-5,1	5 800	3,6
Logements collectifs	7 179	8 719	7 040	10 500	49,1	5 500	-47,6	5 000	-9,1
Tous types de logement confondus	12 837	14 689	13 872	16 400	18,2	11 100	-32,3	10 800	-2,7
Prix moyen ($)									
Logements individuels	514 259	529 824	568 676	600 000	5,5	609 000	1,5	621 000	2,0
Prix médian ($)									
Logements individuels	460 000	461 300	496 051	530 000	6,8	539 000	1,7	549 000	1,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	0,9	0,4	0,1	0,3	-	1,4	-	1,7	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	17 641	19 552	19 857	17 500	-11,9	17 800	1,7	18 300	2,8
Nouvelles inscriptions MLS®	31 410	30 011	31 315	34 200	9,2	33 500	-2,0	32 000	-4,5
Inscriptions en vigueur MLS®	5 636	5 397	4 873	6 100	25,2	5 800	-4,9	5 500	-5,2
Prix MLS® moyen ($)	334 318	344 977	362 657	363 000	0,1	366 000	0,8	374 000	2,2
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,7	1,4	1,7	3,0	1,3	3,5	0,5	3,7	0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 071	1 141	1 227	1 265	3,1	1 295	2,4	1 320	1,9
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,60 - 3,30	-	3,00 - 3,80	-	3,90 - 4,80	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,10 - 5,20	-	4,70 - 6,00	-	5,10 - 6,50	-
Nombre annuel d'emplois	706 400	728 100	744 800	754 000	1,2	764 000	1,3	777 000	1,7
Croissance de l'emploi (%)	4,0	3,1	2,3	1,2	-	1,3	-	1,7	-
Taux de chômage (%)	4,7	4,8	5,1	5,8	-	6,2	-	6,0	-
Migration nette [1]	26 541	34 436	32 507	17 000	-47,7	16 000	-5,9	17 500	9,4

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 28 septembre 2015.

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

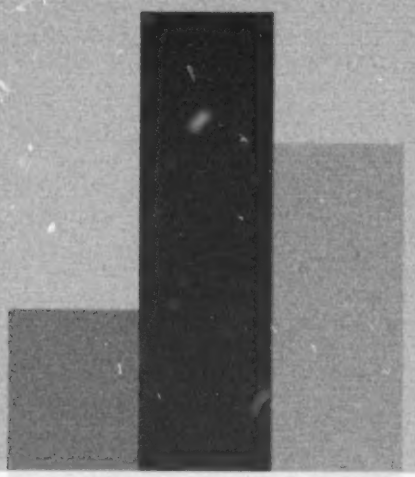
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

64345_2015_B02